Helle 2-Zimmer Wohnung im grünen Süden Wiens



Schlafzimmer

Objektnummer: 3061

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,64 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,64 m²
Heizwärmebedarf:	E 171,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	184.000,00 €
Betriebskosten:	140,28 €
Heizkosten:	119,27 €
USt.:	36,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Radivojevic

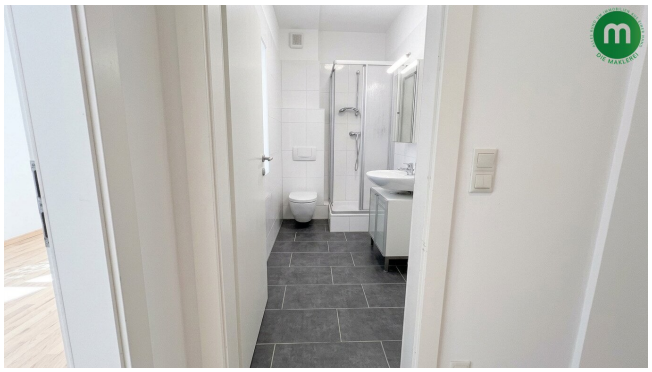
DIE MAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2/5-6a





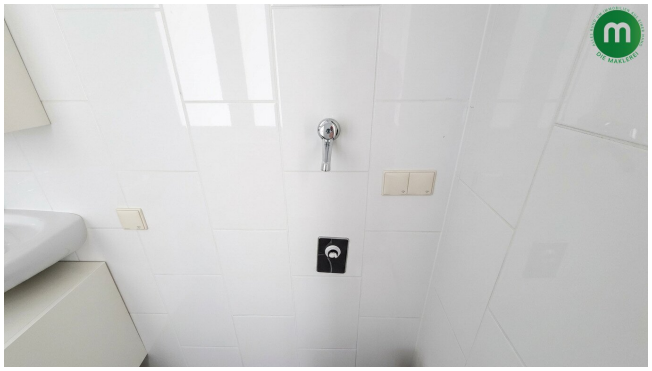


















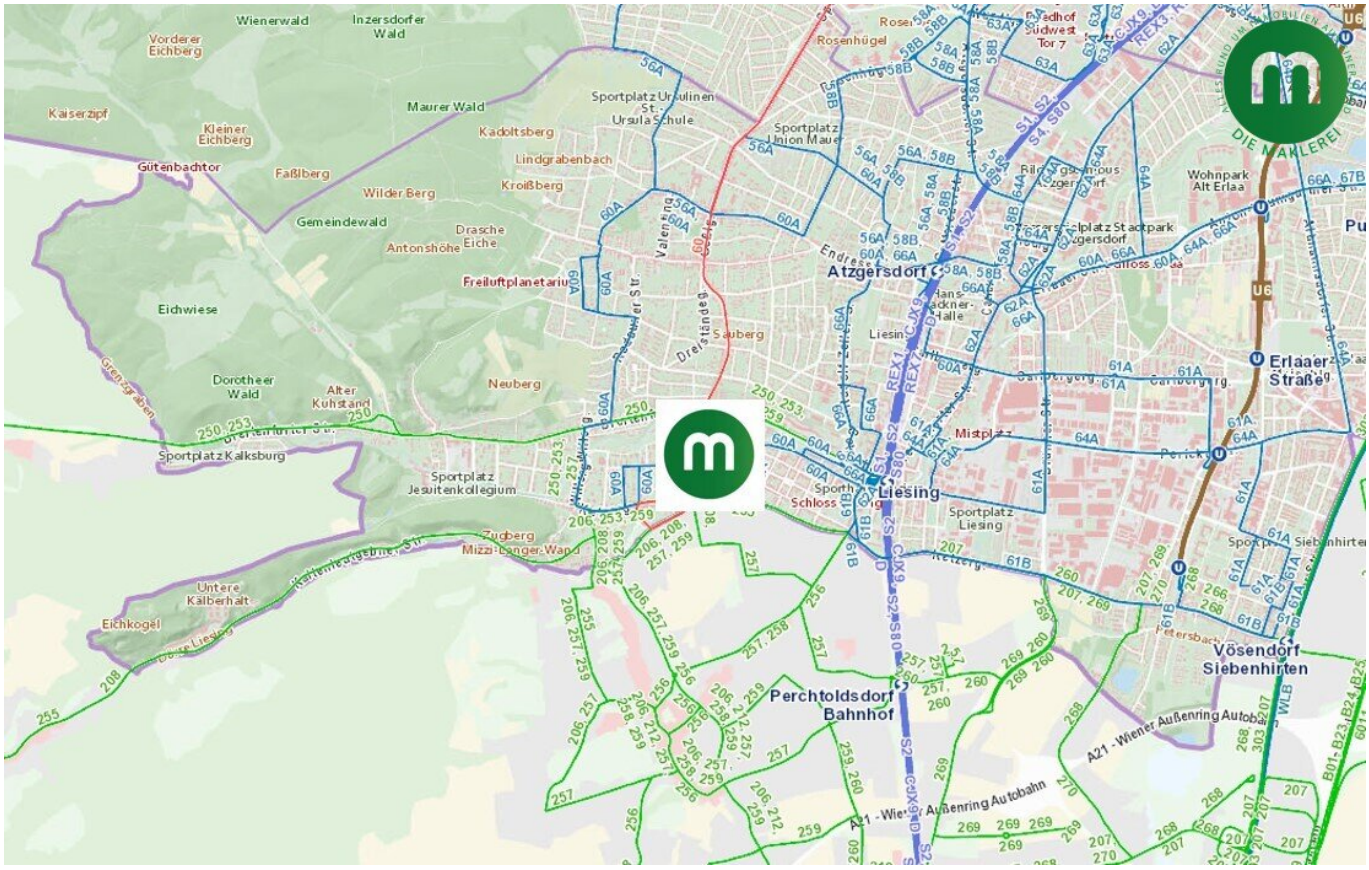


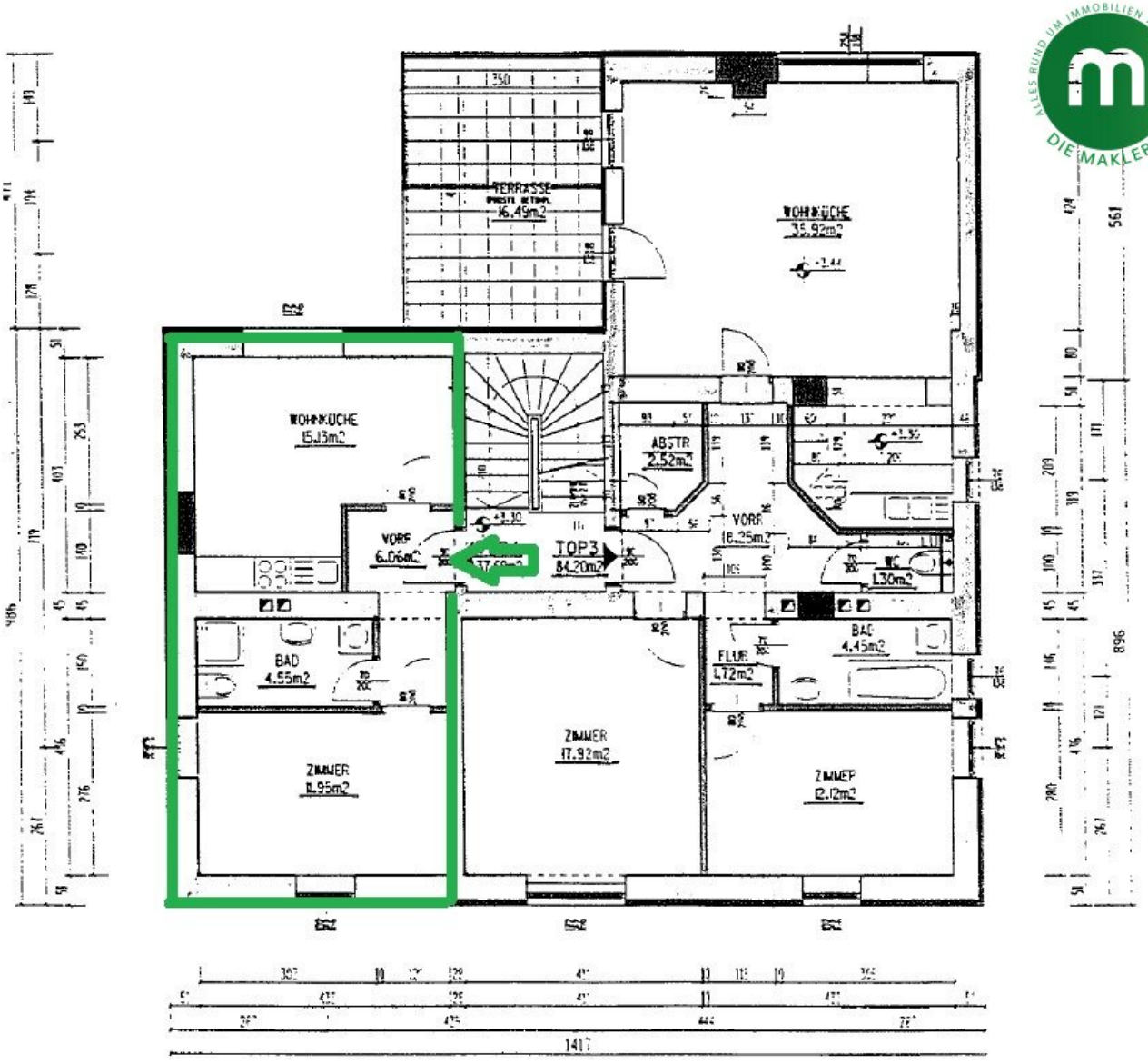







55


Wienerwald
Inzersdorfer Wald
Vorderer Eichberg
Kaiserzipf
Kleiner Eichberg
Gütenbachtor
Faßlberg
Maurer Wald
Wilder Berg
Gemeindewald
Kadoltsberg
Lindgrabenbach
Kroißberg
Drasche
Antonshöhe
Eiche
Freiluftplanetarium
Eichwiese
Dorotheer Wald
Alter Kuhstand
Neuberg
Sportplatz Kalksburg
Sportplatz Jesuitenkollegium
Zugberg
Mizzi-Langer-Wand
Untere Kälberhalt
Eichkogel
Sportplatz Ursulinen St. Ursula Schule
Sportplatz Union Maue
Rosenhügel
Atzgersdorf
Liesing
Sportplatz Liesing
Mistplatz
Perchtoldsdorf Bahnhof
Vösendorf Siebenhirten
Erlaaer Straße
Wohnpark Alt Erlaa
DIE MAKLEREI
A21 - Wiener Außenring Autobahn
Außenring Autobahn


TERRASSE
16,49m2
WOHNKÜCHE
35,92m2
WOHNKÜCHE
15,13m2
ABSTR
2,52m2
VORR
6,06m2
TOP3
84,20m2
VORR
18,35m2
WC
1,30m2
BAD
4,55m2
BAD
4,45m2
FLUR
4,72m2
ZIMMER
17,92m2
ZIMMER
11,95m2
ZIMMER
12,12m2
1417

Objektbeschreibung

Diese helle und gemütliche **2-Zimmer-Wohnung** im 23. Wiener Bezirk bietet auf **36,64 m² Wohnfläche** ein Zuhause für Singles oder Paare. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** (ohne Lift) und verfügt über Vorraum, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen großzügigen Wohnbereich mit integrierter **Einbauküche inklusive Geschirrspüler**. Die Räume sind **zentral begehbar**; ein **Kellerabteil mit 6,64 m²** ergänzt das Angebot. Die **südöstliche Ausrichtung** sorgt für angenehme Helligkeit in den Wohnräumen.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt bequem mittels **Gas-Zentralheizung**,
die **Fußbodenheizung** sorgt für gleichmäßige Wärme. Im Badezimmer steht Ihnen ein **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereits umgesetzt:

Dach und Fassade wurden vor rund neun Jahren erneuert. Im Jahr 2025 erfolgten weitere umfangreiche Arbeiten an den Allgemeinbereichen und der Haustechnik, darunter die Sanierung des Stiegenhauses, die Erneuerung der Steigleitungen, insbesondere sämtliche Wasserleitungen in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und in Top 3 und 4, sowie der Zentralheizungsanlage.

Besonders attraktiv ist die Lage im Süden Wiens: Rodaun, Kalksburg und das angrenzende Perchtoldsdorf verbinden städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zur Natur. Die weitläufigen Wienerwaldgebiete, Weinberge und das **Naturschutzgebiet Perchtoldsdorfer Heide** laden zum Wandern, Laufen, Radfahren und Erholen ein. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege (zB Stadtwanderweg 6, Rundweg Wien) führen direkt in die reizvolle Landschaft rund um Rodaun, Kalksburg und Perchtoldsdorf.

Der **Wienerwald** bietet in unmittelbarer Nähe weiters Möglichkeiten zum Mountainbiken, Klettern oder für gemütliche Spaziergänge, während die **Heurigenkultur in Rodaun, Kalksburg und Perchtoldsdorf** den besonderen Charakter dieser Ortsteile prägt. Gleichzeitig sind öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. So halten etwa die Linien 60 (über U4 Hietzing zum Westbahnhof) sowie 60A (Bhf. Liesing) in unmittelbarer Nähe. Das **Liesinger Bad** sowie das **Einkaufszentrum Riverside** befinden sich ebenfalls in Gehdistanz.

_____

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap